АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

КОНСЬЕРЖЪ

№ 3 (791) 1 марта 2021

Нам 17 лет!

ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ

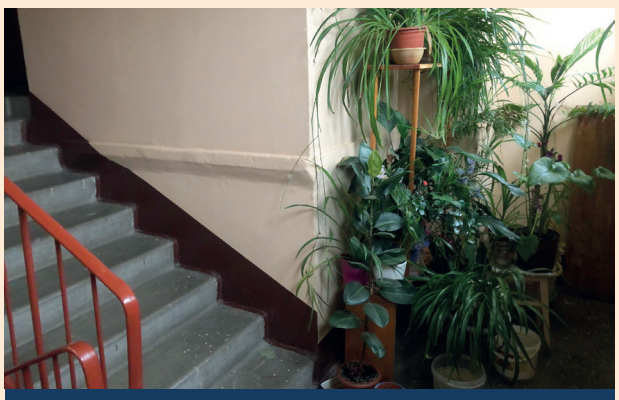
Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере

В ЭТОМ НОМЕРЕ

С. 3–7

Тратим накопления на капитальный ремонт

С момента переустройства в России системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов прошло значительное время, многие дома накопили достаточные средства, чтобы начать их использовать. Разбираемся, как это можно сделать.



управляющий С. 10–12

Один адрес – одна управляющая организация. Что имеем на сегодняшний день в Петербурге?

платежи С. 13

Мы настолько привыкли, что цены и тарифы растут, что словосочетание «скидки на ЖКХ» звучит как-то подозрительно. А зря!

порядок в доме С. 14–15

Качество, своевременность и стоимость – три кита любых услуг. Чем может похвастаться «сталинка» на Кузнецовской улице?

анонс С. 2

25 марта в рамках выставки «ЖКХ России» мы планируем провести конференцию по использованию спецсчетов. Не пропустите!

собственность С. 8–9

Квартиры есть, общего имущества – нет. Уникальный жилой дом на Заневском проспекте принадлежит Минобороны.

лифты С. 16–17

Запускаем цикл публикаций, посвященный определению оптимального размера платы за лифт.

ЖКХ РОССИИ
XVIII МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА

23–25 МАРТА 2021
GKH.EXPOFORUM.RU

25 марта, 11.00-13.00

КВЦ «Экспофорум»,
Петербургское ш., 64/1
От ст. м. «Московская» бесплатные автобусы каждые 15 минут (остановка у дома 197 по Московскому пр.)

XIII ежегодная конференция

«Проблемы ТСЖ и пути их решения»

в рамках деловой программы выставки «ЖКХ России» всецело посвящается капитальному ремонту

Обсудим:

– что первично: нужная на ремонт сумма или соблюдение сроков региональной программы

– способы привлечения дополнительных источников финансирования капремонтов

– пошаговый план действий, если нужен ремонт

и другие вопросы

Организатор: газета «Консьержъ».

Обращаем ваше внимание, что для прохода на выставочную площадку необходима регистрация (можно оформить на месте или заранее на сайте: gkh.expoforum.ru/posetitelyam), а также маски и перчатки. Благодарим за понимание!

ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ ТЕПЕРЬ ДОСТУПНО В АРЕНДУ !

СОВРЕМЕННЫЕ ЦИФРОВЫЕ КОМПЛЕКТЫ ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЯ ВЫСОКОЙ ЧЕТКОСТИ С МОНТАЖОМ “ПОД КЛЮЧ” НА ОБЪЕКТЕ ЗАКАЗЧИКА В АРЕНДУ.
Стоимость аренды уже включает оперативные ремонты на всем протяжении аренды без дополнительной оплаты за оборудование или выполняемые работы, а ценник за аренду в месяц равен РАЗОВОМУ выезду специалиста!
ТЕЛ.:+7-952-245-15-17
WWW.EXTUNIT.RU

ПЛАНИРУЕТЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ?

Подготовим реестр собственников и комплект выписок из ФГИС ЕГРН в электронном виде

Скидки для подписчиков газеты «Консьержъ»!

Направляйте заявки на электронную почту редакции konserg-media@yandex.ru

Справки по телефону редакции (812) 907-18-60

Татьяна Гоцуленко

Как потратить накопления

Капитальный ремонт в Ленинградской области

Перенос сроков капремонта, корректировку перечня видов работ, источники финансирования капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области обсудили 29 января на семинаре, организованном газетой «Консьержъ». На вопросы участников мероприятия отвечали начальник отдела перспективного развития ЖКХ Комитета по ЖКХ Ленинградской области Наталья Байкова, начальник правового управления Фонда капитального ремонта Ленинградской области Сергей Лопатин и исполнительный директор НП «Модернизация МКД», соучредитель ГК «СЗРК» Николай Арутюнов. Остановимся сегодня на самом главном.

В «котле» или сами

Как мы помним, с 2014 года по всей стране была установлена единая система организации, проведения и финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Появилась возможность для собственников формировать фонд капитального ремонта:

1) в «общем котле» (счет регионального оператора – просто «счет», не путать со спецсчетом!),

2) на специальном счете, владельцем которого выступает региональный оператор,

3) на специальном счете, владельцем которого является организация, управляющая многоквартирным домом.

Постановлением правительства Ленинградской области № 508 от 26 декабря 2013 года утверждена ***региональная программа*** капитального ремонта. Она формируется с целью планирования и обеспечения своевременного проведения капитального ремонта как для домов, где выбран способ формирования – специальный счет, так и для домов, накапливающих средства у регионального оператора.

В рамках региональной программы капитального ремонта формируются ***краткосрочные трехлетние планы*** по видам работ. Всего в региональную программу Ленинградской области включено 12 300 МКД. Из них около 10% – 1 210 домов – формируют фонд капитального ремонта на специальном счете: 620 домов имеют специальные счета у регионального оператора, 590 формируют фонд на специальных счетах управляющей организации, ТСЖ, ТСН, ЖСК.

Помощь областного бюджета

Особый интерес для всех представляет вопрос предоставления господдержки из средств областного бюджета на финансирование мероприятий по капитальному ремонту. В этой части действует два постановления правительства Ленинградской области, которые предусматривают предоставление господдержки как для регионального оператора при «котловом» способе формирования фонда капремонта, так и для владельцев специальных счетов. Это постановления правительства Ленинградской области № 369 от 9 августа 2019 года и № 499 от 25 октября 2019 года.

Сергей Лопатин и Наталья Байкова

Николай Арутюнов

По Постановлению № 369 государственная поддержка предоставляется на капитальный ремонт объектов культурного наследия на замену, модернизацию, ремонт лифтового оборудования и на капитальный ремонт фасадов – ежегодно в областном бюджете Ленинградской области предусматривается по 500 млн рублей. По этому постановлению субсидии выделяются в размере 70% от суммы плановых затрат на конкретный вид работ по капитальному ремонту.

Постановление № 499 предусматривает меры господдержки при наличии неотложной необходимости. Пока запланирована на 2021 год сумма 20 млн рублей, но она может быть увеличена, если будет потребность, то есть по мере поступления заявок. Заявки принимаются с 15 января по 15 декабря, при этом порядком предусмотрено ранжирование заявок в зависимости от даты их регистрации. Получателям субсидии на спецсчетах предоставляется разница между суммой, которая накоплена на специальном счете, и суммой, которая необходима для выполнения вида работ. Плановая стоимость ремонта определяется проектно-сметной документацией, поэтому размер поддержки будет индивидуален для каждого дома.

Последняя редакция Региональной программы капитального ремонта утверждена Постановлением правительства Ленинградской области № 885 от 29.12.2020.

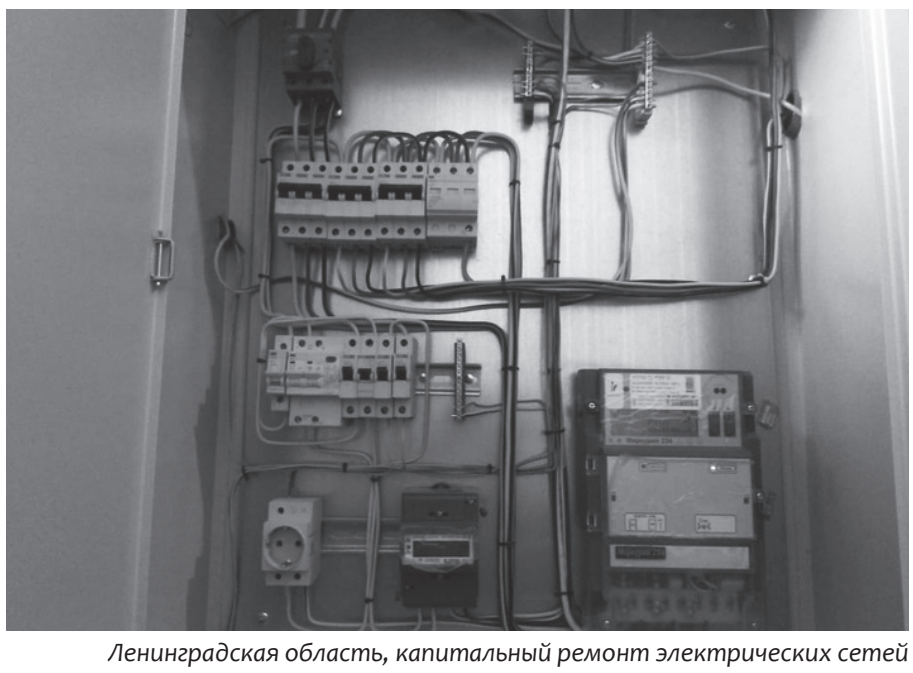
Ознакомиться с программой можно на сайте Комитета по ЖКХ Ленинградской области gkh.lenobl.ru.

8,24 руб.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД Ленобласти в 2021 году на 1 кв. метр общей площади в месяц (утвержден Постановлением правительства ЛО № 163 от 30.03.2020)

Ленинградская область, г. Луга, капитальный ремонт кровли

Ленинградская область, г. Бокситогорск, капитальный ремонт фасада



Ленинградская область, капитальный ремонт электрических сетей

По постановлению № 499 предоставляется поддержка не на все виды работ, только на капитальный ремонт фундамента, фасада, крыши и сетей. Если износ сетей более 70%, то возможно предоставление господдержки на замену нескольких видов сетей.

Постановление принято в конце 2019 года, господдержка впервые была запланирована на 2020 год в размере 20 млн руб., и в минувшем году средства были распределены полностью – обратился региональный оператор по «котловым» домам, все деньги уже перечислены. Господдержка по этому постановлению в 2020 году пошла на 3 дома.

С 2021 года бюджет Санкт-Петербурга не субсидирует проведение капитального ремонта петербургских многоквартирных домов.

Перенос сроков

Изменение сроков проведения капитального ремонта, установленных региональной программой, регламентируется Постановлением правительства Ленинградской области № 625 от 27 декабря 2017 года. В соответствии с этим постановлением помимо переноса сроков многоквартирные дома включаются и исключаются из программы, а также сокращается или расширяется перечень видов работ.

Для выполнения капитального ремонта на спецсчете, владельцем которого является как организация, управляющая МКД, так и регоператор, в более ранний период, чем запланировано региональной программой, собственники могут выбрать один из двух вариантов. Первый – перенос срока на более ранний период до начала работ. Для этого нужно обратиться в комиссию при Комитете по ЖКХ по Постановлению № 625, представив при этом выписку со специального счета, которая подтверждает, что у них достаточно средств для проведения капитального ремонта, и договор с подрядной организацией на выполнение работ по капитальному ремонту с обозначенной суммой. Комиссией при Комитете по ЖКХ при соответствии всех документов Постановлению № 625 будет принято решение о переносе работ на более ранний период. Второй вариант – уведомление по факту выполненных работ. Когда работы выполнены, владелец спецсчета с письменным заявлением обращается в Комитет по ЖКХ, приложив документы, подтверждающие выполнение работ, – договоры подряда, акты выполненных работ. Порядок уведомления установлен Постановлением правительства Ленинградской области № 106 от 28 марта 2018 года.

Обращаем внимание, что собственники не могут принять решение о выполнении видов работ, которые не предусмотрены 166 статьей Жилищного кодекса, статьей 11 областного закона № 82-оз от 29 ноября 2013 года, если они формируют фонд капитального ремонта исходя из минимального взноса на капитальный ремонт. Что делать, если нужный вид работ не предусмотрен программой, рассмотрим ниже.

Не забывайте сообщать

Важно, что ***в случае, если отсутствует необходимость проведения какого-либо вида работ***, предусмотренного краткосрочным планом, обязательно нужно обратиться в комиссию при Комитете по ЖКХ, представить документы, подтверждающие, что капитальный ремонт уже

ВОПРОС

– Можно ли в текущей санитарно-эпидемиологической ситуации проводить очные общие собрания в Петербурге?

– Если на очной части собрания предполагается присутствие более 50 человек, то ее проведение возможно по согласованию с Комитетом по промышленной политике, инновациям и торговле Санкт-Петербурга. Если на очной части собрания не предполагается присутствие более 50 человек, то собрание можно проводить без согласования.

Г. Сосновый Бор, капитальный ремонт лифтового оборудования

проведен ранее, приложить договор с подрядной организацией, акты выполненных работ, и если все документы соответствуют законодательству, данный вид работ будет перенесен на более поздний срок. Почему это делать обязательно – в случае, если с таким заявлением не обратиться и этот вид работ не будет выполнен в срок, установленный региональной программой, то есть риск, что способ формирования фонда капремонта будет изменен со спецсчета на счет регоператора («котел»), потому что запланированные краткосрочным планом работы не были выполнены.

То же касается сокращения видов работ: если нет в доме подвала, а такой вид работ по какой-то причине содержится в региональной программе, то нужно обратиться с заявлением, чтобы вследствие технической ошибки не потерять спецсчет. Для этого нужно предоставить акт технического осмотра многоквартирного дома, которым будет подтверждено, что конструктивный элемент в доме отсутствует. Аналогично необходимо поступать с целью расширения перечня работ.

В период с 2014 по 2019 год из 70 домов, которые включены в программу и формируют фонд на специальных счетах, капитальный ремонт не выполнен в 9 МКД. По решению органа местного самоуправления такие дома будут переведены на счет регионального оператора, проведение капитального ремонта в них далее будет финансироваться из «общего котла».

Ежегодно до 1 декабря владелец специального счета должен представлять в Комитет по ЖКХ Ленинградской области сведения о выполненном капитальном ремонте в году, в который предусмотрено его выполнение.

Итак, при наличии необходимой суммы для проведения капремонта на спецсчете вы проводите общее собрание, самостоятельно выбираете подрядчика, выполняете работы. Статья 170 Жилищного кодекса говорит о том, что «собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования».

Если какой-то вид работ не предусмотрен региональной программой, собственники не могут профинансировать его. В таком случае нужно сначала расширить перечень видов работ, обратившись в комис-

ЗАКОН

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного в Ленинградской области исходя из минимального размера взноса (в соответствии со ст. 11 областного закона «Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области»)

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений, оценку соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011), утвержденного решением Комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 года № 824 «О принятии технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов"»;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) утепление и ремонт фасада;

6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа);

7) ремонт фундамента многоквартирного дома;

8) разработку ведомостей объемов работ, работы по предпроектной подготовке, разработку проектной (сметной) документации в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

9) проведение экспертизы проектной документации в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее проведение;

10) проведение историко-культурной экспертизы в отношении многоквартирных домов, признанных официально памятниками архитектуры, в случае, если законодательством Российской Федерации требуется проведение такой экспертизы;

11) осуществление строительного контроля.

Обновленный розлив ХВС. Санкт-Петербург, ул. Автовская, дом 15, к. 3

Ремонт отмостки. Санкт-Петербург, ул. Автовская, дом 15, к. 3

сию при Комитете по ЖКХ в порядке, предусмотренном Постановлением № 625. Например, фасад и подвал есть в региональной программе, а крыши нет. Тогда нужно представить в комиссию заявление с актом контрольного обследования МКД, Комитет по ЖКХ включает крышу в региональную программу, и тогда вы можете оплатить капитальный ремонт кровли из фонда, формируемого исходя из минимального размера взносов. Но описанный случай – редкое исключение, в основном все возможные виды работ включены в региональную программу для каждого дома. Поэтому если вид работ предусмотрен – выполняете, потом по факту обращаетесь в Комитет по ЖКХ, и в региональную программу будут внесены изменения.

Выбор подрядчика и проектирование

Раньше на территории всей Российской Федерации действовал приказ Минрегиона № 624, определявший виды работ, на которые требуется допуски СРО для выполнения работ, и было четко определено, что проектирование выполняется организациями, имеющими соответствующие допуски. После внесения поправок в 2017 году в статьи 47, 48 и 52 Градостроительного кодекса было установлено, что членство в СРО необходимо тем организациям, которые заключают договоры с застройщиком, с техническим заказчиком или лицом, ответственным за эксплуатацию здания (ч. 4 ст. 48 ГК РФ). В соответствии с действующим законодательством и разъяснениями Минстроя России управляющие организации признаются лицами, ответственными за эксплуатацию здания – многоквартирного дома, поэтому в случае заключения договора на проектирование управляющей организацией членство в СРО для подрядной организации необходимо. Градостроительный кодекс также определяет обязанность по наличию членства в СРО для тех лиц, которые хотят самостоятельно разработать проект (ч. 5 ст. 48 ГК РФ).

Градостроительный кодекс РФ передает решение вопроса о необходимости разработки проекта и/или состава его разделов в руки заказчика работ. То есть общее собрание собственников принимает решение о том, нужна ли только дефектовка и локальная смета или стоит пройти полный цикл, начав с инженерных изысканий. Так, работы по кровле, ХВС, ГВС без изменения параметров системы могут быть проведены с минимальным пакетом документов, а система отопления требует разработки полного комплекта документов в любом случае.

Что касается «котла», то региональный оператор в соответствии с Постановлением правительства № 615 от 1 июля 2016 года о порядке выбора подрядной организации и ст. 82 Жилищного кодекса вправе заключать договоры только с подрядными организациями – членами СРО. Если же владельцем спецсчета является организация, управляющая МКД, или регоператор, то решение лежит на собственниках.

Денежный вопрос

В соответствии с Жилищным кодексом для проведения капитального ремонта средств должно быть достаточно или решением собственников должны быть указаны иные источники финансирования данного ремонта: например, договор с подрядной организацией с рассрочкой платежа или использование заемных средств.

Краткосрочный план формируется на три года, и срок выполнения работ по текущему плану – 30 декабря 2022 года. Таким образом, можно начать работы в 2020 году и закончить их к декабрю 2022 года.

В Постановлении Конституционного суда № 10-п от 12 апреля 2016 года четко сказано, что средства фондов капремонта, формирующихся на специальных счетах, являются средствами собственников, которыми они сами распоряжаются. Поэтому ремонт той или иной системы в необходимом размере должен определяться реальными нуждами хозяйствующего субъекта.

– По сути, – отмечает **Николай Арутюнов**, – крайняя мера, применяемая на данный момент к объединениям собственников жилья и управляющим организациям, произведшим нецелевое использование средств фонда капремонта – постепенный возврат денежных средств на спецсчет (что по факту означает самокредитование), а для тех, кто не отослал уведомление о проведенном капремонте, – перевод в «котел».

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Наталья Байкова:

«Что касается членства в СРО, прямо это не оговаривается в Градостроительном кодексе, но мы как Комитет по ЖКХ рекомендуем пользоваться услугами подрядных организаций, которые являются членами СРО, для того чтобы впоследствии у собственников не было вопросов ни по проекту, ни по проведенному капитальному ремонту».

Спецсчет у регоператора

Порядок работы для ТСЖ, имеющего спецсчет у регионального оператора, после проведения собрания таков. Решением собственников определяется лицо, ответственное за заключение договора, заключается договор; договор, счет и акт выполненных работ предоставляются региональному оператору как владельцу специального счета, и региональный оператор дает поручение банку о перечислении денежных средств.

Если предусмотрен аванс, то первично подаются документы без акта выполненных работ. Фонд со своей стороны проверяет комплект документов на предмет ошибок и передает документы в банк.

Изменить выбор можно

Собственники в любое время могут принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (ст. 44–46 ЖК РФ).

В случае перехода со счета регионального оператора на специальный счет собственниками на общем собрании обязательно должен быть определен владелец спецсчета, кредитная организация, где будет открыт специальный счет, и размер взноса на капитальный ремонт, который должен быть не ниже минимального размера взноса. Решение вступает в силу через год после его направления региональному оператору, но не ранее погашения задолженности по оплате выполненных работ, если таковые выполнялись региональным оператором. Форма протокола установлена Приказом Минстроя № 44-пр, в случае несоответствия формы документы возвращаются на доработку.

К назначенному сроку установленный протоколом владелец счета должен его фактически открыть – случается, что управляющие организации уклоняются от исполнения решения собственников, и деньги региональному оператору перечислять просто некуда. При этом повисает в воздухе вопрос: кто же уполномочен собирать платежи, когда региональный оператор уже должен передать свои функции владельцу спецсчета, но спецсчет еще не открыт.

НА ЗАМЕТКУ

Как правило, по новым домам принимаются решения о формировании фонда капитального ремонта на специальных счетах, а все дома, которые уже требуют капитального ремонта, находятся в «котле» регионального оператора. Кроме того, большое значение при выборе способа накопления имеет собираемость, которая зависит от количества квартир.

Если у вас небольшой дом с маленькой собираемостью, то есть смысл оставаться в «котле».

Если собираемость небольшая, но с 2014 года сумма накопилась достаточная для производства работ, то вы можете их выполнить самостоятельно и уйти в «котел».

С З Р К

Группа компаний «СЗРК» с 2017 года выполнила 14 договоров на капремонт с использованием средств спецсчетов, владельцами которых являлся как региональный оператор, так и организация, управляющая МКД.

Выступаем в качестве подрядчика **на монтажные и проектировочные работы с частичным и полным юридическим сопровождением** (от подготовки документов к собранию до подписания актов, включая работу с госорганами) по спецсчетам и обычным источникам финансирования.

Составляем отчеты по физическому износу для переноса сроков капремонта для организаций, управляющих МКД, состоящих в «котле».

Беспроцентная рассрочка. Мы не банк!

– 0 судебных исков от заказчиков за все время (проверяйте по ИНН на kad.arbitr.ru)

– 7 из 10 заказчиков работают с нами снова (история и статистика на сайте с-зрк.рф)

– Выполнено более 1000 договоров – найдите рядом с собой на интерактивной карте на сайте с-зрк.рф

– СРО на монтаж и проект, лицензия МЧС, состоим в реестре РегОператоров Санкт-Петербурга, Карелии, Архангельской области

+7 (812) 703-85-08
arutynov@s-zrk.ru

1 февраля 2021 года нам исполнилось 10 лет!

Заневский пр., дом 4. Пятиэтажное здание 1938 года постройки в стиле сталинского неоклассицизма, с колоннами и лепниной. Здание составляет единый архитектурный ансамбль целого микрорайона и является украшением Красногвардейского района. Изначально построено и зарегистрировано как жилой дом.

Татьяна Гоцуленко

Имущество наше, штрафы – ваши

У моста Александра Невского, где начинается Заневский проспект, исторически располагаются военная часть и учебные заведения – Государственный университет морского и речного флота им. адмирала С. О. Макарова и Военно-морская академия им. адмирала Н. Г. Кузнецова. При первом же взгляде на эти монументальные здания сталинского периода справа и слева от моста Александра Невского можно заметить, что содержатся они по-разному. Корпус «Макаровки» эксплуатируется и поддерживается, чего не скажешь о здании Военного учебно-научного центра (ВУНЦ) Военно-морской академии.

Помещения здесь не только учебные, с 1948 года в доме жил руководящий и старший офицерский состав. При увольнении офицеры переезжали в квартиры, которые выделяло им государство, освобождая здесь жилплощадь для других, причастных к академии. Когда пришли 90-е, Минобороны не смогло выделить новые квартиры очередным увольняемым офицерам, и было решено, что эти офицеры могут приватизировать квартиры в здании ВУНЦ. В ряде случаев с согласия руководства ВМФ, в нескольких – по решению суда – было приватизировано 13 из 19 квартир. Таким образом, порядка 16% площади здания оказалось в частной собственности, остальное осталось за Минобороны.

По сей день ведомство занимает весьма специфическую позицию по отношению к своей собственности. По свидетельству жителей, здание то выставляется на торги, то готовится к передаче в собственность Санкт-Петербурга, помещения переводятся из жилых в нежилые и обратно. Реально около 10 лет большая часть здания пустует, по назначению используется только часть первого этажа и 13 квартир. Соответственно, ни о каких ремонтах речи не идет, от фасада периодически откалываются куски, в парадных отшелушивается краска, и все держится на честном слове. Так продолжается уже около 15 лет.

В 2013 году собственники квартир организовали товарищество «ТСЖ Заневский 4», предполагая, что смогут навести порядок в жилой части дома. Но управлять домом им так и не дали. Первый же шаг – определение состава общедомового имущества – пришлось делать через суд, где выяснилось, что общедомового имущества у собственников просто нет – все, кроме 13 приватизированных квартир, принадлежит Российской Федерации в лице ВУНЦ ВМФ. А теперь представьте себе, что может сделать ТСЖ без доступа в подвал и другие технологические помещения? Правильно, фактически ничего.

Редакция решила поинтересоваться у жилищной инспекции, может ли по законодательству быть жилой дом без общего имущества. Вот ответ:

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством (п. 6 положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47).

Таким образом, жилищная инспекция подтвердила очевидный факт: общее имущество есть. Другое дело, что оно фактически не общее!

Чтобы определить правовые отношения квартир с владельцем остальной части здания, в 2019 году собственники выбрали общим собранием уполномоченную Минобороны управляющую организацию. Однако она до сих пор всячески уклоняется от возложенных функций, сведения о доме так и не были включены жилищной инспекцией в реестр лицензий (по информации ГЖИ, соответствующих заявлений и не поступало).

Вообще, жилищная инспекция должна бы хорошо знать этот дом – просто потому, что сотрудники инспекции проходят мимо него по пути на работу (здание находится в том же квартале, что и бизнес-центр, где располагается ГЖИ СПб). И инспекция действительно знает этот дом: по результатам всего одной проверки в январе 2020 года ГЖИ выписала три штрафа на общую сумму более 300 тысяч рублей: за фасад, парадные и низкую энергоэффективность. Кому выдали предписания? Товариществу собственников, которые не имеют общедомового имущества! Конечно, ТСЖ оспаривает штрафы, и два уже были отменены, но суд в решении указал не на принадлежность здания, а на малозначительность нарушения.

Отметим, что ТСЖ неоднократно предлагало представителям Минобороны совместно отремонтировать фасад здания, но подведомственные структуры только перекладывают ответственность друг на друга, а результата нет. Дом не числится в Региональной программе капитального ремонта, соответственно, и средства по этой статье не собираются. Районная администрация не «чешется», другие структуры – тоже.

Лишь дойдя в своей переписке с госорганами до администрации президента, военные пенсионеры наконец узнали позицию врио начальника ВУНЦ ВМФ. Академия считает здание аварийным, непригодным для проживания и планирует провести капитальный ремонт с дальнейшим использованием всех помещений в учебном процессе. О собственниках квартир в письме – ни слова!

– Мы предполагаем, – говорит председатель ТСЖ **Дмитрий Туруторин**, – что здание до аварийности доводят умышленно, не делая вовремя косметический ремонт, не устраняя предпосылки аварийности и других многочисленных нештатных ситуаций в течение многих лет. Вместо того, чтобы разобраться в ситуации, заставить ВУНЦ ВМФ устранить признаки аварийности в своих помещениях, обязать военных привести в порядок свое имущество, военный прокурор и жилищная инспекция посчитали ТСЖ виновным во всех бедах. При таком подходе штрафовать ТСЖ могут бесконечно, но даже один такой штраф непосилен.

Жители уже отчаялись искать правды у властей, военных и чиновников: растет количество отписок, но ситуация не сдвигается с мертвой точки. Собственники неоднократно обращались к чиновникам всех уровней: если государству так нужны эти квартиры – пусть выкупит их по рыночной стоимости с компенсацией сопутствующих затрат согласно ст. 32 Жилищного кодекса РФ и Конституции РФ. Но вместо этого придумываются какие-то сложные схемы, а уж признание здания аварийным точно не добавит стоимости квартирам, и члены товарищества боятся, что государство собирается их «кинуть», выселив из квартир без предоставления равноценного жилья.

– В этой ситуации меня удивляет позиция собственника большинства площадей в этом доме – Военно-морской академии, – комментирует **Надежда Тихонова**, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга (фракция СПРАВЕДЛИВАЯ РОССИЯ). – Они не идут на диалог с жителями, не готовы обсуждать планы на здание. Возможно, дом доводят до аварийного состояния намеренно, чтобы расходы по расселению жильцов легли на городской бюджет. Я как депутат Законодательного собрания намерена добиваться от военного ведомства открытого диалога с людьми, в том числе путем привлечения общественного внимания. Сейчас я также готовлю запрос руководству академии, чтобы уточнить сроки проведения обследования на предмет аварийности здания.

Фасад дома требует ремонта

Не общее имущество

– Ощущаем себя как на войне, – признается Дмитрий Туруторин. – Пора бы уже кому-то из представителей собственника здания – Российской Федерации – принять решение по дому в целом: если он нужен Минобороны, то должен использоваться и обслуживаться, если нет, то нужно его передать тому, кто будет использовать и обслуживать. Ну и конечно же, что-то нужно решать с жителями!

Вера Ворошилова

«Готовимся к похоронам»

Так уже два месяца отвечают в ТСЖ «Загребский, 35» на вопросы корреспондента газеты «Консьержъ» о ситуации в этом доме. Подписчики помнят адрес – мы подробно разбирали его историю в № 14 от 12 октября 2020 года. Это первое ТСЖ в городе, добившееся от Росреестра исправления реестровой ошибки и присвоения нового адреса для отдельного двухподъездного дома, который ранее чиновники объединили с тремя другими домами единым адресом.

Дом ТСЖ № 1032

Крыльцо дома ТСЖ «Загребский, 35»

Пройдя все круги чиновничьего «футбола», уведомив об изменениях Центр жилищных субсидий, почту, садики и прочие учреждения, собственники столкнулись с тем, что соседи по некогда общему адресу не готовы смириться с особой судьбой этого дома и отпустить его в свободное плавание. То есть мы имеем 4 дома, оказавшихся под одним адресом в силу реестровой ошибки, один из которых (маленький) добился было присвоения отдельного адреса, а значит, и возможности самостоятельного управления. Три других дома пошли по иному пути – они объединились под ранее созданное из ЖСК № 1032 товарищество и таким образом формально соблюли требование Жилищного кодекса: один адрес – одна управляющая организация.

И все бы ладно, если бы отсюда два ТСЖ пошли каждое своей дорогой. Но ТСЖ № 1032 решило оспорить в судебном порядке исправление реестровой ошибки по двухподъездному дому, чтобы забрать его в свое управление. Первые две судебные инстанции отказали ТСЖ № 1032 в удовлетворении заявленных требований, а вот решение кассации оказалось противоположным. Судьи сочли, что на земельный участок, занятый маленьким домом, ранее возникло право общей долевой собственности всех собственников помещений в доме с единым адресом как едином объекте недвижимости, а в соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру. «При таких обстоятельствах, – говорится в постановлении суда, – Управление Росреестра было не вправе осуществить исправление реестровой ошибки в виде учета объекта недвижимости – бывшей части указанного дома (1–2 подъездов) как самостоятельного объекта с кадастровым номером 78:13:0007440:6058, поскольку такое исправление неминуемо влечет за собой изменение зарегистрированных прав на объект недвижимости (части 3 статьи 61 Закона № 218-ФЗ)».

Пока тяжба перешла в Верховный суд, но «большое» ТСЖ уже требует от «маленького» передать документацию на дом и перестать выпускать квитанции. Очевидно, самый главный вопрос, ради которого все затевалось, – деньги. Казалось бы, в «большом» ТСЖ и так 465 квартир, но нет, сборов, видимо, недостаточно, нужно, чтобы еще 71 квартира платила в тот же «котел».

И опять-таки ладно, если бы качество управления «большого» ТСЖ заслуживало признания (почему бы тогда не доверить свои метры эффективным управленцам). Но нашему корреспонденту, прошедшему осенью по подъездам и пообщавшемуся с жителями, пришлось признать, что здания подошли к сегодняшнему дню в абсолютно разном техническом состоянии. Как ни странно, в беседах с журналистом сторону «маленького» ТСЖ занимали жители домов, относящихся в «большому» ТСЖ. Они признавались, что хотели бы распространить именно его подход к организации домоуправления на свои подъезды, жаловались, что как такового общего собрания по объединению и не было, что уборка в подъездах – редкость, зато спорные начисления постоянны, и что власть в ТСЖ № 1032 захвачена несколькими персонами, которые крайне неуважительно относятся к собственникам, их вопросам и интересам.

Выходит, что сила правовой нормы распорядилась так: за кем большая площадь, тот и диктует условия, игнорируя прочие установки. ***И случай, увы, не единичный – об этом читайте на следующей странице.***

Вера Ворошилова

«Все равно что дразнить крокодила»

Готовя эту подборку, редакция «Консьержа» связалась с большим перечнем адресов из тех, что попали под «силовое объединение», и мы, признаться, чрезвычайно расстроены положением дел. По нашей собственной статистике абсолютное большинство домов, оказавшихся под одним адресом, были подмяты имеющими перевес по площади соседями. В редких случаях это были товарищества, чаще – жилкомсервис или организация с другим названием, но непременно поддерживаемая районной администрацией.

Началось все лет пять назад, когда городские чиновники вдруг увидели нарушение Жилищного кодекса в том, что под одним адресом соседствуют несколько управляющих организаций. Удивительно, но проблемой это стало именно для Петербурга, вернее, для жителей этих самых домов. Ни в одном другом регионе норма кодекса не породила таких абсурдных по своей природе конфликтов. Вместо того, чтобы защитить интересы людей, сохранить существующие формы самоуправления, закон был использован администрацией для продавливания интересов «своих» бизнесов.

Кого-то (но только не нас), возможно, еще удивляет, что чиновники администраций неровно дышат к некоторым управляющим организациям, но те, кто столкнулся с произволом или видит его по соседству, страшатся любого вмешательства администрации как огня. Иногда аффилированность имеет денежную подоплеку, в иных случаях – родственную, в иных – просто управленческую, потому что чиновник считает, что эффективной управляемости на вверенной территории можно достичь, централизовав власть максимально. При этом очень удобно, когда по всей территории поддерживается один уровень обслуживания, поэтому любые «выскочки» в виде товариществ и кооперативов, чересчур заботящихся о своих домах, воспринимаются чуть ли не как личные враги.

– Наш ЖСК еще существует де-юре, де-факто его уже нет, – говорит **Борис Корнев**, председатель ЖСК 824. – ЖСК объединял 7 подъездов, в то время как ЖКС управлял 12. С 1 декабря 2019 года Жилкомсервис № 3 Фрунзенского района все захватил.

Конечно, есть протокол общего собрания собственников о выборе способа управления и управляющей организации. Но у несогласных жителей, да и всех, трезво оценивающих возможность проведения собраний в больших домах, всегда в таких случаях есть подозрение, что часть бюллетеней голосования сфабрикована. Впрочем, в некоторых случаях районные администрации действовали решительней, если не сказать наглее, например, на Васильевском острове провели конкурс на право управления домом № 9 по Морской набережной вопреки объявленному мораторию на проведение конкурсов. Так в этот дом пришло ООО «УК «Нарвская» (мы писали об этом в № 13 от 29 сентября 2019 г.). Борьба за управление товариществом по этому адресу продолжается и сейчас, несмотря на то, что выросло товарищество из кооператива, объединявшего меньшую площадь. Просто контраст качества управления был так велик, что жители большей части изо всех сил рвались в самоуправление и не только не допустили «проведения» собрания по выбору жилкомсервиса, но и обеспечили, наоборот, явку и результат собранию ТСЖ. В судах сегодня оспаривается очередное общее собрание от «Нарвской», которая тоже не сдается, – уж больно лакомый кусок этот дом.

Но по большей части адресов борьба уже закончилась. Многие собеседники редакции просили «не бередить рану» разговором на эту тему, понимая, что ничего уже не изменишь и ворошить вопрос, уже съевший столько нервов, нет никакого смысла. Кто-то решил переехать, кого-то потеряли в разгар борьбы навсегда. ЖСК – это ведь не бизнес, для многих председателей кооперативов и товариществ дом – любимое детище, с которым проходит значительная часть жизни. В наш быстрый век люди все чаще меняют место работы, адрес проживания, чаще меняют окружающие предметы быта, и многим уже не понять, каково это – десятилетия жить в одном месте, здесь же работать.

Морская наб., дом 9

Управляющие организации, зашедшие в дома при «огневой поддержке» администраций районов, фактически никакой ответственности за свое управление не несут. И управу на них найти невозможно.

– Мы прекрасно понимаем, что один из собственников жилкомсервиса – государство в лице Комитета имущественных отношений, – комментирует Борис Корнев, – а жаловаться государству на государство – все равно что дразнить крокодила.

– Меня давно терзает мысль, что первая ошибка властей была допущена при принятии Жилищного кодекса, – говорит **Ольга Симион**, председатель ТСЖ «Загребский, 35». – Речь идет о пункте 9 статьи 161, где закрепляется тезис «один дом – одна управляющая организация». Они, видимо, думали о домах, где прошла приватизация, и новоиспеченных собственников метлами погнали создавать ТСЖ. Чтобы не допустить абсурда (в каждом подъезде, на каждом этаже свое ТСЖ), и была введена эта статья. Только никто не подумал о таких домах, как наш, и еще более 100 только в Петербурге. Когда выяснилось, что такое случилось, надо было просто добавить «Не касается домов ЖСК, построенных до такого-то года». Но это должно было быть сделано на законодательном уровне. И не было бы бесчисленных судов, захвата домов и узурпации власти.

Еще одна история о домах, оказавшихся под одним адресом, – на следующей странице.

Вера Ворошилова

Ошибку исправили, живем дальше

Редкий случай – на Загребском бульваре, д. 7, корп. 1 смогли разойтись миром.
(Предысторию – об адресах, где миром не получилось, читайте на страницах 10–11).

– Наше отличие от пути Загребского, 35 в том, что мы проводили собрание по исправлению реестровой ошибки и в соседнем доме тоже, – объясняет **Светлана Затеева**, председатель правления ЖСК № 741. – Нам осталось решить вопрос с адресом, но сейчас все застопорилось из-за ковида. Дело в том, что адресацию курирует Минфин, и это ведомство считает, что в нашем случае изменять адреса не нужно, а вот городские власти полагают, что адреса менять необходимо, причем не просто корпуса-литеры-строения, а даже нумерацию квартир в нашем доме хотят поменять. Представляете, что будет, когда собственники домов-тысячников начнут штурмовать МФЦ, чтобы исправить документы? При этом рядом два дома – Загребский бульвар, 1 и улица Димитрова, 17 – преспокойно имеют сквозную нумерацию квартир, хотя идут по разным улицам.

Вопрос изменения адреса для ЖСК № 741 увязан также с отдельным учетом в ГИС ЖКХ – соседнему дому под управлением ЖКС № 3 Фрунзенского района все никак не могут присвоить собственный идентификатор. Впрочем, это, наверное, можно пережить. Главное, что в региональной программе капитального ремонта дома были и остаются отдельными. В 2019 году в девятипарадном доме, относящемуся к жилкомсервису, даже поменяли лифты.

Фото: Dimitraux / wikimapia.org

ОТ РЕДАКЦИИ

Вот такая получилась в этом номере мозаика судеб товариществ и кооперативов, угодивших в ловушку законодательства через призму чиновничьей ловкости. Мы показали вам четыре точки на карте Петербурга, но изучили гораздо больше историй. Нашей задачей было проиллюстрировать разные модели реальных путей домов по выходу из создавшейся ситуации с адресацией домов.

Важно понимать, что у каждого адреса была своя исходная точка. Некоторые строились одновременно с соседями, и различным был только источник финансирования: часть дома строил кооператив, остальную – государство. В одних случаях сети и фундамент общие, в других – нет. Есть даже дома с разницей в годах постройки в 16 лет, которые тоже оказались одним адресом. Есть дома, один адрес которым был присвоен из-за магазина – пристройки между ними, возникшей спустя годы после ввода домов в эксплуатацию. Словом, вариантов много, поэтому единство адреса имеет под собой в каждом случае свою степень обоснованности.

Несколько лет проводились совещания, давались обещания, предписания... И все для чего? Чтобы исполнить норму Жилищного кодекса? Но что изменилось в жизни домов и их собственников? Сколько денег было потрачено собственниками на юристов и суды, чтобы минимизировать последствия? Сколько времени отняла вся эта история у председателей кооперативов, да и у чиновников тоже? Сколько нервов потрачено всеми участниками процесса? Неужели эта цена соответствует задаче?

Наши статьи получились эмоциональными, да простит нас уважаемый читатель, но мы искренне переживаем за жилищное самоуправление, потому что уверены, что никто лучше жителей, собственников не станет заботиться о своем доме, и считаем, что роль государства должна быть иной.

Завершить эту подборку хотелось бы такой мыслью: это не конец. Все посаженные семена взойдут. Там, где победило качество обслуживания, будет процветание, а там, где конфликт, где управление продавлено силой ради денег, рано или поздно, но произойдет перелом и все изменится.

Автовская улица, дом 15, корпус 3. Жилой дом серии 600.11, панельная 10-этажка 2008 года постройки. Площадь здания 14 745,6 кв. м.

Татьяна Гоцуленко

Вовремя платишь – получай скидку

Все мы настолько привыкли, что цены и тарифы растут, что словосочетание «скидки на ЖКХ» звучит как-то подозрительно. Но собственники дома 15 корпус 3 по Автовской улице решили, что будут стимулировать стабильную собираемость платежей в ТСЖ именно этим путем. И схема показывает отличный результат!

– Когда мы выстраивали работу в ТСЖ, решили не наказывать должников пенями, а заинтересовать людей платить вовремя, – рассказывает председатель ТСЖ **Марат Акмуллин**. – Общим собранием собственников постановили, что те, кто на протяжении года из месяца в месяц вносят платежи без задержек, начиная со следующего года имеют право на скидку, которая не распространяется только на личное потребление воды и взносы на специальный счет капитального ремонта. Размер скидки ежегодно определяется правлением, на сегодняшний день у нас установлена скидка 15%. Для однокомнатной квартиры в зимний период получается около 500 рублей – это серьезные деньги, например, хватит даже по нынешним расценкам оплатить капремонт.

И система работает. Люди стараются сохранять право на скидку, пользуется ей примерно половина собственников. Многие платят вперед, чтобы наверняка не потерять скидку, особенно, когда уезжают в отпуск или командировки.

Сейчас в доме всего два должника, примерно по 30 тысяч долга за каждым, но сумма долга не растет, люди платят, когда могут.

– У меня установлена «личная планка», – объясняет Марат Мустафович, – если долг по однокомнатной квартире превышает 10 тысяч, то я звоню человеку или отправляю СМС, где напоминаю о необходимости оплаты, и, как правило, в течение недели квитанции оплачиваются. На двухкомнатную квартиру я ставлю «отсечку» в 12–13 тысяч, на трешку – 20. В этом доме я знаю всех, даже арендаторов, у меня есть все телефоны. Показания по воде, например, принимаю в СМС-сообщениях, вношу потом в журнал для бухгалтера. Отдельно веду список автомобилистов с телефонами и номерами машин, это очень удобно. Когда приехала «бетономешалка» – мы делали отмостку – всех обзвонил, и за полчаса все машины убрали, то же с уборкой снега.

Видеорепортаж из дома ТСЖ «Автовская 15/3» вы можете посмотреть на нашем YouTube-канале по ссылке: youtu.be/FIZytYCvxYU

Кузнецовская, 44: в ожидании перемен

Истина едина, заблуждение многолико, а правда у каждого своя – эта мудрость древних, на наш взгляд, отличный эпиграф к продолжению истории об этом адресе.

Реакция есть

В первом выпуске этого года мы опубликовали материал, посвященный дому 44 по Кузнецовской улице, где говорилось о том, что красивая «сталинка» у парка Победы недостаточно хорошо обслуживается Жилкомсервисом № 2 Московского района. В ответ редакция получила несколько писем – одни полностью поддерживали позицию автора, другие ее оспаривали. Традиционно мы стараемся не вступать в полемику в подобных конфликтах. Однако ситуация настолько хрестоматийная, что на ее примере удобно развенчать ряд мифов, бытующих вокруг управления многоквартирными домами, и наша газета, уже 17 лет пишущая о жилищно-коммунальном хозяйстве, мы считаем, вправе озвучивать свою собственную позицию.

Тем более что по случайному, конечно, стечению обстоятельств после нашей публикации в отношении жилкомсервиса к дому произошло «глобальное потепление». Во-первых, потеплело в прямом смысле слова: в одной из квартир дома, где наш корреспондент побывал в ноябре, когда на улице было +5, и реально замерз в шерстяном свитере за час разговора, в февральские –20 стало тепло! (Да, нас упрекали в том, что корреспондент даже не выезжал по адресу, это неправда, выезжал, обошел дом с фотоаппаратом, пообщался с жителями, замерз и заболел, выпав из рабочего процесса на неделю.) Так вот, в подвале дома началась какая-то суета, после которой, собственно, в нескольких квартирах потеплело: то ли вентиль крутанули, то ли несанкционированные подключения ликвидировали. Правда, увы, потеплело не везде, по ряду квартир жалобы на холод остаются.

Во-вторых, – и, может, это связано не с публикацией в газете, а с вмешательством депутата Заксобрания **Алексея Макарова** – приехала «люлька» для высотных работ, огородили часть фасада и, очевидно, занялись (в мороз!) балясинами, идущими по краю крыши и находившимися в аварийном состоянии.

В конце января, уже после того как ремонтная «люлька» уехала, произошло обрушение фрагмента карнизного свеса на припаркованный автомобиль. Владелец пострадавшего авто – здесь надо отдать должное жилкомсервису – оперативно получил полную компенсацию. Но сам собой напрашивается вопрос о качестве: сделали не там, где было нужно? Или делали в мороз, поэтому такой результат?

Итак, какая-никакая реакция есть, значит, наши заявления не были беспочвенны. Вот и наш критик из состава совета дома со многим соглашается: «*Да, не отрицаю, что проблемы есть, так, до сих пор не решен вопрос с фасадом дома. Капитальный ремонт фасада был сделан некачественно, и теперь ежегодно средства, собираемые с жильцов на статью “текущий ремонт”, тратятся на его поддержание. До сих пор не решен вопрос с контейнерной площадкой, есть проблемы с подвальными помещениями*». Однако это не мешает автору письма «*со всей ответственностью*» заявить, что «*подавляющее большинство жителей дома, несмотря на ряд объективных претензий к управляющей компании, в целом довольны ее работой*».

На практике «подавляющее большинство жителей дома» обычно абсолютно пассивно, мы связываем это с низким уровнем правовой грамотности: люди не знают, кто за что отвечает, на что они имеют право, и, в конце концов, даже не догадываются, что именно они – заказчики услуг, то есть могут выбрать, кто им будет оказывать услуги, какие услуги и в каком объеме. Загвоздка в том, что музыку заказывает не каждый отдельный собственник (представьте себе, что бы было), а общее собрание, то есть любое решение собственников дома должно быть коллективным. Итак, любые манипуляции словами «подавляющее большинство жителей дома» перестают быть манипуляциями только тогда, когда появляется легитимное решение общего собрания собственников. Да, это сложно, но мы видели такие собрания, видели, что такое реальное «подавляющее большинство жителей дома», правда, это были собрания ТСЖ и ЖСК – коллектив редакции не смог вспомнить ни одного подобного очного общего собрания дома под управлением какого-либо жилкомсервиса.

Награждают достойных?

«*Уверяю, что наш дом находится в гораздо лучшем состоянии, чем подавляющее большинство муниципальных многоквартирных домов*», – пишут нам. По Жилищному кодексу муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям. В реальности квартир в госсобственности сейчас осталось довольно-таки мало, тем более сами многоквартирные дома не принадлежат, за исключением отдельных редких случаев, государству и муниципалитетам. Дома на праве общей собственности принадлежат собственникам квартир и помещений. Среди собственников может быть город Санкт-Петербург, может быть ведомство, министерство, может быть, например, РЖД, но все они имеют равные права с другими собственниками. Поэтому, говоря о муниципальных домах, чаще всего имеют в виду дома, управляемые жилкомсервисами, то есть управляющими организациями, созданными государственными структурами.

И тут мы подходим к самому интересному. В середине нулевых годов, когда происходило становление системы ЖКХ в рамках нового на тот момент Жилищного кодекса, существовало федеральное ограничение по управлению жилищным фондом государственными организациями. Кстати, правительство до сих пор продолжает тенденцию сокращения числа ГУПов и МУПов в ЖКХ, например, ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство», розовые квитанции от которого получает большинство петербуржцев, буквально недавно, 10 февраля, было акционировано – преобразовано в АО ВЦКП «Жилищное хозяйство», аналогичная судьба ожидает ГУП «ТЭК». Так вот, чтобы соблюсти федеральные требования, правительство Петербурга придумало такую схему: чисто государственным остался только один из 46 жилкомсервисов, он на 100% принадлежит Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга, остальные жилкомсервисы принадлежат частично комитету, частично этому самому жилкомсервису, частично иным акционерам, оставаясь при этом подконтрольными городской власти. Фактически все жилкомсервисы – это единая управляющая компания, чье руководство – Жилищный комитет Санкт-Петербурга. Этот коми-

тет принимает все управленческие решения, меняет директоров, согласовывает планы работ и порядок движения денежных потоков. Так вот, Жилкомсервис № 2 Московского района (сокращенно – ЖКС № 2) действительно неоднократно признавался лучшей управляющей компанией Санкт-Петербурга, а его руководитель имеет ряд почетных наград, а все потому, что именно ЖКС № 2 на 100% принадлежит городу в лице Комитета имущественных отношений и является «визитной карточкой» городского подхода к управлению жилищным фондом.

Иными словами, ЖКС № 2 окружен ореолом наград не столько в силу заслуг, сколько в силу своей принадлежности. Все равно как если бы мать, будучи директором школы, выбрала своего ребенка для вручения ему премии. Бывает, что заслуженно, но не всегда. Так и жилкомсервис: получает награды от своего «родителя». Извините, неубедительно.

Хорошая мина при плохой игре

Нам пишут: «*В доме произведена замена системы отопления, горячего и холодного водоснабжения. Во всех квартирах установлены современные радиаторы отопления. Везде на лестничных площадках – стеклопакеты. Регулярно делается косметический ремонт лестничных клеток. Сейчас старые металлические входные двери меняются на новые, более качественные. Везде стоят счетчики учета тепла*». Не спорим, ремонт делается. Только для тех, кто платит деньги, имеет роль не столько факт работ, сколько их стоимость и своевременность. И, как мы помним, работы по закону заказывают собственники. И принимают работы тоже они. А здесь все наоборот: и заказывает музыку, и танцует под нее как раз жилкомсервис!

Вообще, ЖКС можно понять: из всего спектра необходимых работ по текущему ремонту замена труб, окон и дверей – самое простое, покрасить стены в парадных силами дворников из ближнего зарубежья – тоже проще простого. Особенно приятно делать такие работы, выставляя сметную стоимость выше средней по рынку. Это подтвердит вам любой мало-мальски связанный со стройкой человек. Бизнес идет по пути минимизации издержек, ничего личного. При этом

Антенна, установленная на вентиляционном канале на крыше

жилкомсервис еще держит хорошую мину при плохой игре, убеждая отдельных жителей, что делает благодеяние дому, выполняя то, то и это, несмотря на все якобы имеющиеся сложности.

Уважаемые жители любого дома, находящегося под управлением жилкомсервиса! Жилкомсервис – не благотворительная организация, это компания, которую вы выбрали и наняли для выполнения услуг, которые вам необходимы, и которой вы регулярно платите деньги в достаточно большом объеме. Редакция не пытается убедить вас, что тот или иной жилкомсервис плохой, мы лишь призываем вас смотреть на ситуацию не глазами жилкомсервиса, а своими собственными, и действовать в своих собственных интересах, а не в интересах очень хорошего дяди с почетной грамотой.

Соседское плечо

В прошлой публикации, рассказывая об этом доме, мы упомянули о разных способах управления, предусмотренных законом. Итак, когда квартир много, как здесь, доступны два варианта: управляющей организацией или товариществом. Мы писали о том, что первое – бизнес, второе – некоммерческое объединение соседей. Не будем повторяться, дополним лишь несколько слов в разрезе экономики домоуправления.

Наш читатель, возможно, сталкивался с распространенным заблуждением, что ТСЖ – это «для богатых». Честно говоря, сложно проследить природу такого умозаключения. С точки зрения «окупаемости» ТСЖ может быть создано абсолютно в любом доме, площадь дома будет влиять разве что на организацию работы: в маленьком доме, как правило, выгодней нанять стороннюю «аварийку», а большой дом может позволить себе собственную службу. То же и со штатом мастеров. Редакция знает ТСЖ, где есть собственные инженеры, техники, паспортисты на полной ставке, где большой штат разнопрофильных специалистов, а не только дворник с бухгалтером. И это не значит, что в таких домах жители платят заоблачную квартплату – отнюдь, наоборот, этот штат работает на то, чтобы снизить финансовую нагрузку на собственников квартир, и если сравнить платежи, то результат работы ТСЖ становится очевиден.

В маленьких домах, которые не могут позволить себе большой штат, ТСЖ работает на то, чтобы выбрать наиболее качественных исполнителей-подрядчиков. И такая схема тоже имеет результат, потому что, как мы помним, ТСЖ – это объединение домовладельцев, нацеленных на повышение стоимости своей недвижимости. Чем лучше содержится дом, тем выше ценится в нем собственность, и заинтересованы в этом в первую очередь сами собственники.

Тяга к деньгам

Но вернемся к дому 44 по Кузнецовской улице, который управляется Жилкомсервисом № 2 Московского района. Осенью «Петербургтаз» отключил от газоснабжения одну из квартир из-за обратной тяги в газоходах (вентканалах). Это значит, что газы не выводятся, а идут через газоход обратно в квартиру. По свидетельству газовиков, каналы забиты, в результате газ может накапливаться, есть риск взрыва. По-хорошему отключать надо было многих, но не все готовы пустить в квартиру для проверки, ведь, скорее всего, последует отключение, а не у всех есть возможность и желание пользоваться электроплиткой или микроволновкой.

При этом в распоряжении редакции есть копии актов на периодическую очистку и проверку дымоходов (газоходов) и вентканалов за 2020 год, подписанные представителями жилкомсервиса и ЗАО «СУПР», где по полстраницы в каждом акте занимает перечисление квартир, где проводилась проверка. К сожалению, факт обходов жители квартир подтвердить не могут. То есть акты о проверках, подписанные ЖКС № 2, есть, проверок – нет и тяги тоже нет. Зато есть деньги, оплачиваемые домом за, внимание, содержание общедомового имущества, к которому относятся и вентканалы с дымоходами.

В итоге с осени тянется следующее: собственнику конкретной квартиры предлагают решить вопрос восстановления газоснабжения индивидуально («пробейте окно в соседний вентканал, и все»), в то время как ситуацию нужно решать комплексно. Согласно акту трубочистов ООО «Ревенсис», с которым жилкомсервис заключил осенью договор, разорвав вдруг отношения с ЗАО «СУПР», необходимо видеообследование 26 каналов. Кроме того, трубочистам «Ревенсиса» требуется проектная документация на дымоходы и вентканалы, которая пока не была обнаружена.

Шутки с газом плохи. Как бы ни был хорош косметический ремонт лестничной клетки, согласитесь, он не поможет, если в результате халатного отношения к безопасности накопится критическая масса ошибок. Последствия могут стоить жизней в прямом смысле слова. А в одной из парадных, между прочим, детский сад, куда ходит около 80 воспитанников.

Сколько платить за лифт?

В одних домах стоит старое, советское еще оборудование, в том числе с истекающим, истекшим и продленным сроком эксплуатации. В других – новенькие машины, нашпигованные современными технологиями. Очевидно, что этим лифтам нужны разные суммы, чтобы все функционировало как следует. Но сколько именно? Что должно входить в «обслуживание», что – в «капитальный ремонт»? Что сейчас «упаковано» в платеж, какие виды работ? Достаточно ли этого? Запускаем цикл публикаций, чтобы разобраться с этими вопросами. Присылайте ваши комментарии, участвуйте в обсуждении.

Напомним, что в прошлом году Комитет по тарифам Санкт-Петербурга провел ревизию расчетов и повысил с 01.07.2020 г. размер платы за содержание и текущий ремонт лифтов. Интервью председателя комитета Дмитрия Коптина можно прочитать на нашем сайте konserg.ru или в № 13 от 21 сентября 2020 г.

Для «Консьержа» в лифтовую тему погрузилась **Вера Кутузова**, председатель правления ЖСК более 20 лет. Начнем с предыстории...

– Почему прежде не возникало вопросов к платежам за лифт и почему потребовалось что-то менять?

– Раньше жилые массивы оснащались преимущественно однотипными лифтами отечественного производства, рассчитанными, как правило, на 12–16 этажей. В качестве базового рассматривался лифт девятиэтажного здания (без указания типа и модели), размер платы определялся только конкретным количеством этажей.

Такая «дифференциация» в какой-то мере за счет этажности учитывала содержание лифтового оборудования, ставшего общим имуществом в 1995 году, с введением Гражданского кодекса 1994 года. Но со временем, как мы сегодня видим, этого стало мало.

В 2006 году вышло Постановление правительства РФ № 491 (от 13.08.2006), где говорится, что характеристики многоквартирного дома определяют содержание осмотров общего имущества. Осмотры же необходимы, чтобы, во-первых, вовремя выявить несоответствия состояния этого имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан (п. 11 Постановления № 491), а во-вторых, разработать соответствующие мероприятия, чтобы устранить выявленные проблемы. От того, какие мероприятия необходимы, и зависят затраты собственников на содержание этого имущества.

В 2015 году Конституционный суд подтвердил: размер платы должен быть основан на оценке характеристик данного дома (Определение КС РФ № 3026-О от 22.12.2015 г.).

– А как раньше все было устроено?

– Услуга обслуживания лифта, как бы она ни называлась, включала следующие работы и услуги по техническому обслуживанию и ремонту лифтов:
– ежесуточные регламентированные работы;
– ежемесячный текущий ремонт лифтов;
– полугодовой текущий ремонт;
– ежегодный текущий ремонт;
– техническое освидетельствование;
– электроизмерительные работы;
– диагностическое обследование (экспертизу);
– круглосуточное аварийное обслуживание;
– обеспечение лифтов силовой энергией;
– диспетчеризацию лифтов.

Работы выполнялись по ставкам для населения – размер платы за работы и услуги по содержанию и текущему ремонту жилья, установленный ниже минимально необходимых затрат на содержание и текущий ремонт жилого дома. Такие работы субсидировались из бюджета Санкт-Петербурга в отношении лифтов по двум позициям: «Комплексное техническое обслуживание лифтового оборудования» и «Обслуживание лифтового оборудования» в части экспертизы лифтов, отработавших нормативный срок эксплуатации.

– Хватало ли денег, чтобы обеспечить нормальную эксплуатацию?

– Средств, которые собирались на комплексное обслуживание, а именно на осмотры, текущие ремонты, аварийное обслуживание и прочее, не хватало даже с учетом ежеме-

сячной субсидии, приходилось изыскивать средства. Также собственники оплачивали материалы, кроме разве что лампочек и изношенного линолеума на полу кабины лифта, да и это кто-то в итоге оплачивал. Если требовалось заменить вышедшее из строя крупномерное оборудование и функциональные узлы (например, лебедку), можно было обратиться за субсидией в Финансовое управление (порой получали только часть, поэтому все равно подключали собственников) или за материальной помощью к депутату. Экспертиза лифтов, отработавших нормативный срок эксплуатации (а она тоже входит в понятие «обслуживание»!), субсидировалась согласно утвержденной программе. В качестве примера можно взять распоряжение Комитета по содержанию жилищного фонда и Комитета финансов от 30.12.2003 г. № 29р/78-р (Приложения 4, 5).

Возможно, такая схема финансирования содержания лифтов была оправдана в результате длительного отсутствия капитального ремонта лифтового оборудования при практически общем неудовлетворительном его состоянии и пониженных ставках для населения. Подобное целевое субсидирование прекратилось с введением Федерального закона от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

В состав размера платы за содержание и текущий ремонт остались включены затраты на техническое освидетельствование лифтов, экспертное обследование – это и сейчас так, исключено обеспечение лифтов силовой энергией.

Вообще, говорить о том, «хватало ли» средств, не совсем корректно. Размер платежа должен соответствовать установленным требованиям, а те – отражать фактические потребности. Но представители некоторых обслуживающих организаций, пользуясь недостаточной осведомленностью собственников, предлагали оплатить работы, уже включенные в платеж! Хотелось бы полагать, что это единичные ситуации, но вот нехватка денег – это повсеместно...

В следующий раз мы обсудим ключевой вопрос: должен ли платеж покрывать расходы на все работы – и что включается в это понятие «все»? А от вас, уважаемые читатели, ждем комментариев на тему «Хватало – не хватало». Как было у вас в доме, приходилось собирать дополнительные средства на какие-то «лифтовые» работы?

Подготовила
Анна Чуруксаева

ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» преобразовано в акционерное общество

10 февраля 2021 года в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица путем реорганизации в форме преобразования. Новое полное наименование Вычислительного центра: акционерное общество «Вычислительный центр коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства», сокращенное наименование – АО «ВЦКП «Жилищное хозяйство».

Акционирование ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» осуществлено в соответствии с Программой приватизации государственного имущества на 2020 год, утвержденной постановлением правительства Санкт-Петербурга от 25.11.2019 № 817 с учетом изменений, внесенных постановлением от 9.07.2020 № 501, на основании распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 23.10.2020 № 2139-РЗ. 100 % акций акционерного общества принадлежат единственному акционеру городу федерального значения Санкт-Петербургу.

АО «ВЦКП «Жилищное хозяйство» является правопреемником ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» и продолжает нести обязательства по всем заключенным с контрагентами договорам. Все платежные и информационные сервисы для исполнителей и потребителей жилищно-коммунальных услуг работают в обычном порядке. Выпущенные ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство» платежные документы плательщики могут оплатить также в обычном порядке любым из доступных ранее способов.

Источник:
kvartplata.info

ЦИФРА

КОНСЬЕРЖЪ

Учредитель и издатель
ООО «Издательский дом «Консьержъ»

Адрес редакции и издателя:
195027, Санкт-Петербург,
ул. Магнитогорская, дом 11, оф. 515
Тел. (812) 907-18-60,
www.konserg.ru

Генеральный директор издательства, главный редактор
Гоцуленко Татьяна Игоревна

Корректор
Розанова Татьяна

Подписной индекс в Санкт-Петербурге: 11003

Подписка через редакцию:
(812) 907-18-60,
e-mail: konserg-media@yandex.ru

Подписные каталоги ЗАО «Пресинформ»
(812) 335-97-51
e-mail: zayavka@crp.spb.ru

Подписка на сайте www.spbpost.ru в разделе «Услуги», баннер «Подписка»

Ответственность за информацию в рекламных объявлениях несет рекламодатель.

Товары, рекламируемые в издании, имеют все необходимые лицензии и сертификаты.

При использовании материалов газеты, полностью или частично, ссылка на источник обязательна.

Газета зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия по Северо-Западному федеральному округу. Свидетельство о регистрации СМИ ПИ № ФС2-7630 от 28.06.2005 года.

Отпечатано в ООО «Техно-Бизнес»
Адрес типографии:
194362, Санкт-Петербург,
пос. Парголово,
ул. Ломоносова, д. 113

Уст. тираж 10 000 экземпляров.

Заказ № 13

Выходит 1 раз в 3 недели по понедельникам.

Подписано в печать по графику и фактически 24.02.2021 в 17 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 12+

Спросите у юриста

ВОПРОС

Гражданка проживает в муниципальной квартире по договору социального найма с 2007 года. В декабре 2020 она обратилась в администрацию города с вопросом о приватизации квартиры. Муниципалитет направил запрос в Росреестр о праве гражданки на объект недвижимости. Росреестр подтвердил право гражданки на 1/2 доли жилого дома общей площадью 20,1 кв. м согласно свидетельству о праве на наследство, выданному 07.11.2019. Имеет ли администрация право передать квартиру бесплатно в собственность гражданке в соответствии с Законом «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»?

На вопрос отвечает эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Амирова Лариса. Ответ прошел контроль качества.

Согласно ст. 2 Закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – Закон о приватизации) граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных настоящим законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством (абзац 1 ст. 7 Закона о приватизации). Решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов. В случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилых помещений он вправе обратиться в суд (ст. 8 Закона о приватизации).

Статьей 4 Закона о приватизации установлен перечень оснований для отказа в приватизации жилых помещений. Данный перечень является исчерпывающим и расширенному толкованию не подлежит.

Таким образом, юридически значимыми обстоятельствами для реализации гражданином права на приватизацию жилого помещения являются:

– наличие права пользования жилым помещением государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма;

– неучастие ранее в приватизации;

– отсутствие препятствий, перечисленных в ст. 4 Закона о приватизации.

В п. 2.2 постановления Конституционного Суда РФ от 15 июня 2006 г. № 6-П указано, что право на бесплатную приватизацию конкретного жилого помещения приобретается гражданином в силу закона и является производным от его статуса нанимателя жилого помещения. Как разъяснено в п. 8 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в РФ"», исходя из смысла преамбулы и ст. 1, 2 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений на предусмотренных этим законом условиях, если они обратились с таким требованием.

Наличие у нанимателя доли в праве собственности на жилое помещение, приобретенное по наследству, не препятствует ему участвовать в приватизации жилого помещения, если он не утратил право пользования таким помещением (например, в случае добровольного выезда из него (ч. 3 ст. 83 ЖК РФ), отказа (ч. 1, 2 ст. 83 ЖК РФ) и др.). Смотрите, например, решение Мантуровского районного суда Курской области по делу № 2-9/2015.

Материал подготовлен на основе индивидуальной письменной консультации, оказанной в рамках услуги Правовой консалтинг.

ГК «ГАРАНТ ИНТЕРНЭШНЛ»
Телефон: (812) 320-21-51
garant.spb.ru

ООО «Город мастеров» – одна из ведущих компаний, специализирующихся на комплексном техническом обслуживании зданий и сооружений в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Мы работаем в сфере ЖКХ с 1996 года

Основной принцип и стандарт нашей деятельности – забота о партнере

Гарантируем высочайшее качество с наибольшим комфортом для клиентов и жителей

Осуществляем обслуживание многоквартирных домов общей площадью более полумиллиона кв. м

Ведем более 250 объектов коммерческой недвижимости

Нашими клиентами являются как крупные сети магазинов, банков, ресторанов, медицинских центров, так и средний и малый бизнес

ПРЕДЛАГАЕМ:

– Комплексное техническое обслуживание зданий, сооружений, помещений

– Ремонтно-строительные и отделочные работы

– Техническое обслуживание систем вентиляции

– Кровельные работы (монтаж, обслуживание и ремонт кровли)

– Монтаж и обслуживание лифтового оборудования

– Санитарное содержание и благоустройство (на балансе компании уборочная техника прилегающих территорий)

– Вывоз мусора и экологическое освидетельствование

ООО «Город мастеров»
195027, г. Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, лит. А,
БЦ «Магнит», помещение 515

8-812-612-31-69 доб. 206
8-965-014-05-44
8-953-140-36-95

Сайт: gorodmasteroff.spb.ru

ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

191124, г. Санкт-Петербург, пр. Суворовский, д. 65, офис 67
Тел.: 8(812) 400-42-24 E-mail: pc.timpur@gmail.com Сайт: teampur.ru

ТИМПУР

Услуги для сферы ЖКХ:

• Взыскание долгов со стороны потребителей коммунальных услуг и дебиторской задолженности

• Представительство в судах различной юрисдикции

• Урегулирование споров с поставщиками коммунальных услуг (ТЭК, ТГК, Водоканал и пр.)

• Взыскание долгов ЗА ПРЕДЕЛАМИ ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ (более 3 лет) со стороны потребителей коммунальных услуг

• Обжалование и отмена действий/штрафов надзорных, муниципальных и иных органов

Регистрационные услуги
(в т. ч. изменение и регистрация устава)

Услуги для юридических лиц

Услуги для физических лиц
(в т. ч. адвокат)

Налоговый аудит и консалтинг

23-25 МАРТА 2021

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ЖКХ РОССИИ

XVII МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА

ЭНЕРГО- И РЕСУРСОСБЕРЕГАЮЩИЕ ТЕХНОЛОГИИ

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА. КАПИТАЛЬНЫЙ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

СИСТЕМЫ КОММУНИКАЦИИ, БЕЗОПАСНОСТИ И КОНТРОЛЯ

ВНУТРИДОМОВЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

АВТОМАТИЗАЦИЯ И ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ. УСЛУГИ ДЛЯ ЖКХ

БЛАГОУСТРОЙСТВО ГОРОДСКИХ И ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ

СОВРЕМЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНОЛОГИИ И ОБОРУДОВАНИЕ

КОММУНАЛЬНАЯ ТЕХНИКА

РЕСТАВРАЦИЯ И СОХРАНЕНИЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

ВОДОСНАБЖЕНИЕ, ВОДООТВЕДЕНИЕ, ПОДГОТОВКА И ОЧИСТКА ВОДЫ

ВЫСТАВОЧНАЯ ПРОГРАММА | КОНГРЕССНАЯ ПРОГРАММА | ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЛОВЫХ ВСТРЕЧ

КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР
EXPOFORUM
РОССИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПЕТЕРБУРГСКОЕ ШОССЕ, 64/1

тел./факс: +7 (812) 240 40 40 (доб. 2172, 2161)
gkh@expoforum.ru, GKH.EXPOFORUM.RU

6+